

**Stellungnahme  
Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband zum Referentenentwurf  
eines Gesetzes zur Änderung des Rechts  
der Wohn- und Geschäftsraummiete**

**Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,  
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

**6. März 2026**

## IVD-Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete

### Inhalt

1. Zu Art. 1, Nr. 2., § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E – Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch .....	1
Vorschlag: § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB .....	3
2. Zu Art. 1, Nr. 5, 7 - §§ 556d Abs. 1a, 556g Abs. 1b BGB-E – Möblierungszuschlag .....	3
a) Informationspflicht .....	3
b) Höhe des Möblierungszuschlages.....	4
c) Zwischen-/Untervermietung.....	5
3. Zu Art. 1, Nr. 9, § 557b BGB-E – Indexmiete .....	5
a) Indexmietverträge sind einfach und vermeiden Streit .....	5
b) Deckelung sendet das falsche Signal.....	6
4. Zu Art. 1, Nr. 10, § 559c Abs. 1 Satz 1 BGB-E – vereinfachtes Verfahren .....	7
5. Zu Art. 1, Nr. 12, § 566 BGB-E – Kauf bricht nicht Miete .....	7
6. Zu Art. 1, Nr. 13, § 573 Abs. 4 BGB-E – Schonfristzahlung .....	7

### 1. Zu Art. 1, Nr. 2., § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E – Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch

Die Mietpreisbremse und andere mieterschützenden Regelungen gelten nicht, wenn die Wohnung zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Der vorübergehende Gebrauch ist dabei nicht legaldefiniert. Die Rechtsprechung hat in den letzten Jahrzehnten die Vorschrift konkretisiert und damit handhabbar gemacht. Dennoch haben die Regierungsparteien in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, in angespannten Wohnungsmärkten „Kurzzeitvermietungen einer erweiterten Regulierung“ zu unterwerfen. Der Gesetzentwurf begründet dieses Bedürfnis mit dem Anstieg des Angebots in diesem Bereich. Dabei bezieht er sich auf einen Wohnungsmarktbericht des BBSR, wonach die Angebotsmiete der möbliert und befristet angebotenen Mietwohnungen von 2012 bis 2024 von circa 15 Euro auf 27 Euro pro Quadratmeter anstieg und sich der Anteil dieser Angebote in den 14 größten Städten von 15 Prozent auf 30 Prozent.<sup>1</sup> Zudem meint das BMJV, dass wegen des geringen Angebots auf angespannten Wohnungsmärkten Mieter veranlasst werden könnten, kurzfristige teure Mietangebote wahrzunehmen, obwohl sie eigentlich eine dauerhafte und preisregulierte

<sup>1</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Mietwohnungssegmente – Bedeutung und Auswirkungen auf den Mietwohnungsmärkten, BBSR-Online-Publikation, Bonn, 2025.

Unterkunft suchen. Daher soll eine Regelung angestrebt werden, die eine Umgehung der Mietpreisbremse verhindern und den Mietmarkt für unbefristetes Wohnen entlasten soll.

Nach dem Referentenentwurf ist geplant, die Regelung in der Weise zu schärfen, dass eine Ausnahme von der Mietpreisbremse und den weiteren mieterschützenden Vorschriften nur gegeben ist, wenn a) der Wohnraum vom Mieter für einen besonderen Bedarf und b) für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten angemietet wird.

Damit soll a) ein Sonderanlass kodifiziert und b) eine zeitliche Komponente aufgenommen werden. Grundsätzlich soll damit eine Rechtslage geschaffen werden, die bereits heute gilt. Denn auch die Rechtsprechung verlangt bereits heute, dass ein vorübergehender Gebrauch nur dann anzunehmen ist, wenn ein Sonderanlass vorliegt.<sup>2</sup> Zudem verlangt die Rechtsprechung ein zeitliches Element. Eine einheitliche Frist wird nicht genannt. Es wird darauf abgestellt, dass eine gewisse Überschaubarkeit notwendig sei,<sup>3</sup> was sich auch aus dem Wort „vorübergehender Gebrauch“ ergibt. Grundsätzlich lässt sich der Rechtsprechung entnehmen, dass Sonderanlass und Zeit im Zusammenhang gesehen werden. Je gewichtiger der Sonderanlass, desto länger kann das Mietverhältnis dauern. Diese Flexibilität wird mit dem Gesetzentwurf aufgehoben, indem eine starre Grenze von sechs Monaten eingeführt wird. Der Verlust ist insbesondere aus der Perspektive des Mieters problematisch, da der Sonderanlass stets aus seiner Sphäre stammt. Hierüber setzt sich der Gesetzentwurf hinweg, indem er versucht, auf diese Weise ein größeres Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen, das unbefristete Mietverhältnisse vorsieht. Das Ziel wird möglicherweise verfehlt, weil diejenigen, die entsprechende Wohnungen anbieten, sich zwar umstellen, das Geschäft aber nicht aufgeben. Es wird nur aufwändiger. Der Benachteiligte ist der Mieter. Er muss nach maximal sechs Monaten die Wohnung räumen, auch wenn der Anlass für den vorübergehenden Gebrauch noch vorhanden ist (z. B. Probezeit im Arbeitsvertrag, befristetes Praktikum, Projektarbeit, Montage).

Von einer starren Frist sollte abgesehen werden. Stattdessen sollte eine Möglichkeit erhalten bleiben, wonach das Mietverhältnis um einige Monate verlängert werden kann oder von vornherein länger sein kann. Soll es bei einer starren Frist bleiben, sollte diese zumindest verlängert werden. Als Vorbild könnten Spanien mit zwölf Monaten oder Italien mit maximal 18 Monaten dienen.<sup>4</sup> Auch das Element Sonderanlasses muss nicht unbedingt im Gesetzestext aufgenommen werden, da es durch die Rechtsprechung bereits ausreichend konkretisiert ist. Mit der im Referentenentwurf vorgesehenen Formulierung „besonderer Bedarf“ schafft man neuen Auslegungsspielraum, der zunächst durch die Rechtsprechung konkretisiert werden muss. Denn was unter dem Begriff „besonderer Bedarf“ zu verstehen ist, wenn es nun nicht mehr auf die zeitliche Dimension ankommt, bleibt ein abzuwartendes. Beides gehört untrennbar zusammen. Beides ist durch die aktuelle Regelung ausreichend berücksichtigt.

Allenfalls könnte man festlegen, dass von einem vorübergehenden Gebrauch nach zwölf Monaten nicht mehr auszugehen ist. Das eröffnet die Chance der mieterbedingten Verlängerung und trägt dem Bedürfnis nach vorübergehendem Wohnen Rechnung.

---

<sup>2</sup> OLG Frankfurt a.M., NJW-RR 1991, 268; OLG Hamm NJW-RR 1981, 290; LG Berlin ZMR 2022, 121.

<sup>3</sup> OLG Hamm NJW 1981, 290; Schmidt-Futterer, 16. Aufl., § 549, Rn. 24 mit weiteren Nachweisen.

<sup>4</sup> Rechtsgutachten Möbliertes Wohnen auf Zeit – Bewertung aktueller Regelungsinitiativen auf Bundesebene, Battis u.a., 2026.

**Vorschlag: § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB**

(2) Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g), über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. *Von einem vorübergehenden Gebrauch ist nach 18 Monaten nicht mehr auszugehen, (...)*

**2. Zu Art. 1, Nr. 5, 7 - §§ 556d Abs. 1a, 556g Abs. 1b BGB-E – Möblierungszuschlag**

Der vorliegende Gesetzentwurf verfolgt ersichtlich das Ziel, eine als intransparent empfundene Praxis bei der Preisbildung möblierter Vermietung zu ordnen und Missbrauchsrisiken zu begrenzen. Vorgesehen sind hierfür im Kern zwei Elemente: Zum einen soll die Zulässigkeit und Bemessung eines Möblierungszuschlags normativ konturiert werden, zum anderen wird eine vorvertragliche Informationspflicht eingeführt.

In Gebieten der Mietpreisbremse ist für die möblierte Vermietung ein neuer § 556d Abs. 1a BGB vorgesehen, sofern die Möblierung nicht bereits vom Mietspiegel erfasst ist. Danach ist ein Möblierungszuschlag nur in angemessener Höhe zulässig. Als maßgebliche Bemessungsparameter nennt der Entwurf ausdrücklich insbesondere den Anschaffungswert und den Abnutzungsgrad der überlassenen Einrichtungsgegenstände. Zugleich enthält der Entwurf eine typisierende Regelvermutung. Bei voll ausgestattetem Wohnraum soll der Möblierungszuschlag in der Regel als angemessen gelten, wenn er fünf Prozent der für die Nutzung des Wohnraums geschuldeten Miete nicht übersteigt. Der Entwurf normiert damit weder eine starre Pauschale noch ein echtes Wahlrecht zwischen Berechnungsmethoden, sondern einen gesetzlichen Orientierungsrahmen, der im Einzelfall nach oben oder unten widerlegt werden kann.

Darüber hinaus sollen Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die Höhe eines Möblierungszuschlags erteilen. Der Entwurf verlangt dabei eine gesonderte Bezifferung des Zuschlags, knüpft jedoch an keine generelle Pflicht, die Zusammensetzung des Zuschlags im Mietvertrag rechnerisch im Einzelnen aufzuschlüsseln. Damit wird Transparenz über die Preisbestandteile hergestellt, ohne die Vertragsparteien in jedem Fall zu einer detaillierten Inventarisierung und Einzelkalkulation zu zwingen.

**a) Informationspflicht**

Der Vorschlag wird im Grundsatz nicht kritisiert, soweit es um die Ausweisung eines Möblierungszuschlages geht. Bisher war es tatsächlich unüblich, dass im Mietvertrag zwischen Grundmiete für die Wohnung und für die Möblierung unterschieden wurde bzw. beides als solches ausgewiesen wurde. Teilweise mag dies zu einem unverhältnismäßig hohen Anteil für die Möblierung geführt haben. Diese Intransparenz würde beseitigt werden. Dass nicht vorgerechnet werden muss, ist sachgerecht, weil hiermit insbesondere Privat- und Untervermieter überfordert wären. Zudem wäre eine dezidierte Offenlegung von allen Einrichtungsgegenständen streitanfällig.

Problematisch ist jedoch, dass der Vermieter im Fall der unterlassenen Information über den Möblierungszuschlag so behandelt wird, als hätte er die Wohnung unmöbliert vermietet. Der

Mieter bekommt die Möbel ohne weitere Berechnung dazu. Der Vermieter trägt aber dennoch die Instandhaltungslast. Hier muss die Regelung nachgebessert werden, so dass der Vermieter für die Zeit nach der nachgeholten Information den Zuschlag verlangen darf.

#### **b) Höhe des Möblierungszuschlages**

Die Ausgestaltung des Möblierungszuschlages als widerlegbare Regelvermutung birgt Konfliktpotenzial in der Anwendung, auch wenn dieser nach den Vorstellungen des Referentenentwurfes die „praktische Handhabbarkeit“ vereinfachen soll. Bereits die Tatbestandsvoraussetzung „voll ausgestattet“ ist auslegungsbedürftig und wird in der Praxis ohne nähere Kriterien zu Abgrenzungsstreitigkeiten führen. Schon geringfügige Unterschiede im Ausstattungsumfang oder in der Qualität einzelner Einrichtungsgegenstände können erhebliche Auswirkungen auf die Einschätzung der Angemessenheit haben. Hinzu kommt, dass der Entwurf zwar Anschaffungswert und Abnutzungsgrad als maßgebliche Bemessungsparameter benennt, jedoch offenlässt, welche Anforderungen an die Konkretisierung und Dokumentation im Streitfall zu stellen sind und wie der Abnutzungsgrad typischerweise zu ermitteln ist. Ohne klaren Maßstab droht eine Verlagerung der Klärung in Einzelfallprozesse.

Viel größer ist aber die Gefahr der Fehlinterpretationen der Fünf-Prozent-Regel. Auch wenn der Entwurf ausdrücklich nur einen Regelfall („in der Regel“) formuliert, wird die Prozentgrenze nach unserer Wahrnehmung bereits jetzt teilweise als starre Deckelung verstanden. Damit entsteht ein doppeltes Missverständnis-Risiko. Mieter können die Regelung als zwingende Obergrenze lesen, während Vermieter sie als Safe-Harbor missverstehen könnten, der unabhängig von der konkreten Möblierungsqualität stets zulässig sei. Beides fördert Auseinandersetzungen über die richtige Bezugsgröße der Prozentgrenze und darüber, wann eine Widerlegung von beiden Seiten nach oben oder unten gerechtfertigt ist.

Vor diesem Hintergrund wäre eine klarere gesetzliche Konturierung der Widerlegung der Regelvermutung sachgerecht, etwa durch eine präzisere Definition von „voll ausgestattet“ und durch Mindestanforderungen an eine nachvollziehbare Darlegung der Angemessenheit bei Abweichungen. Andernfalls droht, dass die beabsichtigte Transparenzsteigerung in der Praxis in eine erhöhte Streitintensität umschlägt, ohne dass hierdurch verlässlich zwischen missbräuchlichen Aufschlägen und sachlich gerechtfertigten Zuschlägen (insbesondere bei höherwertiger Ausstattung) unterschieden werden kann.

Zudem erscheint die typisierende Fünf-Prozent-Regelvermutung in ihrer praktischen Wirkung vielfach zu niedrig, insbesondere bei vergleichsweise niedriger Grundmiete. Die Kopplung des Möblierungszuschlages an die geschuldete Miete ist sachlogisch nicht überzeugend, weil die Kosten einer Möblierung – Anschaffung, Reparatur und Ersatz – weitgehend unabhängig vom regionalen Mietniveau anfallen. Dadurch wird identischer Möblierungsaufwand in Märkten mit niedrigen Mieten strukturell schlechter abbildbar als in hochpreisigen Märkten.

Vor diesem Hintergrund sollte von einer Verknüpfung zwischen Miete und Möblierungszuschlag abgesehen werden. Ausreichend und sachgerechter wäre eine Pflicht zur gesonderten Information über die Höhe des Möblierungszuschlages, während die Angemessenheit konsequent am Zeitwertgedanken, insbesondere an Anschaffungswert und Abnutzungsgrad, auszurichten ist. Die Fünf-Prozent-Regel braucht es nicht.

§ 556d Abs. 1a BGB-E sollte daher aus dem Gesetzentwurf gestrichen werden. Auch der Bundesrat hatte in seinem Gesetzesvorschlag darauf verzichtet und sich auf die Informationspflicht beschränkt (BR-Drs. 5/25, § 556g Abs. 3a BGB-E).

Sollte es bei dieser Systematik bleiben, sollte der Prozentsatz deutlich angehoben werden. Zudem sollte an den Anschaffungswert angeknüpft werden, der über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren abgeschrieben wird.

### **c) Zwischen-/Untervermietung**

Ein erheblicher Teil des Angebots möblierten Wohnraums erfolgt in der Praxis über private Unter- bzw. Zwischenvermietung. Aus Sicht der Immobilienverwaltung haben solche Vermietungen zugenommen; zugleich sind sie häufig schwer feststellbar, weil Gebrauchsüberlassungen an Dritte nicht selten ohne die erforderliche Zustimmung erfolgen (§ 540 Abs. 1 S. 1 BGB) und daher vielfach erst über Indizien (etwa dauerhaft installierte Schlüsseltresore) auffallen. Unabhängig von diesen Vollzugsproblemen gilt das Wohnraummietrecht im Verhältnis Untervermieter–Untermieter grundsätzlich bereits, weil der Untermietvertrag ein eigenständiges Mietverhältnis über Wohnraum ist (§ 549 Abs. 1 BGB). Vor diesem Hintergrund sollte der Entwurf klarstellend sicherstellen, dass Untervermieter im Anwendungsbereich der Mietpreisregelungen, insbesondere der §§ 556d ff. BGB-E sowie der vorvertraglichen Auskunftspflichten, wie Vermieter behandelt werden und die vorgesehenen Transparenz- und Begrenzungsmechanismen auch im Untermietverhältnis greifen.

### **3. Zu Art. 1, Nr. 9, § 557b BGB-E – Indexmiete**

Der Gesetzentwurf sieht vor, § 557b BGB um einen Absatz 4 zu ergänzen. Danach sollen die Landesregierungen durch Rechtsverordnung – befristet auf höchstens fünf Jahre – Gemeinden oder Teilgebiete bestimmen können, in denen die Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten soll bei Indexmieten der Teil einer jährlichen Indexsteigerung, der 3,5 Prozent übersteigt, bei der Mietanpassung außer Ansatz bleiben.

Aus den nachstehenden Gründen wird deutlich, dass Indexmieten künftig seltener vereinbart werden. Das hätte ausgerechnet für die Mieter nachteilige Folgen, weil dann häufiger auf die streitträchtigeren und häufig stärkeren Erhöhungsmöglichkeiten über die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB ausgewichen wird – also gerade auf das System, das Indexmieten bislang ersetzt und praktisch „ausgeschaltet“ haben.

#### **a) Indexmietverträge sind einfach und vermeiden Streit**

Die Indexierung von Wohnraummietverträgen wurde 1993 eingeführt, um den Parteien eine vertragliche Alternative zum gesetzlichen Vergleichsmietensystem zu eröffnen, die das Mieterhöhungsverfahren vereinfacht. Insbesondere Kleinvermieter sollten eine einfache, transparente Möglichkeit erhalten, Mieteinnahmen inflationsbereinigt zu stabilisieren (BT-Drs. 12/3254, S. 2). An diesem Bedarf hat sich nichts geändert. Viele Kleinvermieter sind mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels überfordert, ebenso wie Mieter mit der Prüfung eines Mieterhöhungsverlangens. Indexmieten sind demgegenüber leicht nachvollziehbar; das Statistische Bundesamt stellt hierfür eine Rechenhilfe zur Verfügung. Gerade diese Klarheit ist ein wesentlicher Grund, warum Indexmieten über Jahre als fair und „streitarm“ galten. Das zeigt auch eine Umfrage, die der IVD Anfang 2023 unter seinen Mitgliedsunternehmen durchgeführt hat. Die Motivation, einen Indexmietvertrag abzuschließen, ist darin begründet.

### **b) Deckelung sendet das falsche Signal**

Abgesehen davon, dass während eines Indexmietvertrages die Miete für ein Jahr unverändert sein muss (§ 557b Abs. 2 Satz 1 BGB), gibt es keine Regelung, welche die Indexmiete der Höhe nach begrenzt. In Gebieten mit besonders gefährdeter Wohnraumversorgung, welche von den Landesregierungen insoweit festgelegt werden sollen, sollen Indexmieterhöhungen nach dem Referentenentwurf nur bis zu 3,5 Prozent pro Jahr berücksichtigt werden, darüberhinausgehende Indexsteigerungen sollen bei der Mietanpassung außer Ansatz bleiben.

Die Indexierung der Wohnraummiete wurde 1993 mit dem damaligen § 10a Miethöhegesetz (MHG) eingeführt und später im Zuge der Mietrechtsreform in § 557b BGB überführt. Sie sollte als objektiver, von beiden Vertragsparteien nachvollziehbarer Anpassungsmaßstab insbesondere zeit- und kostenintensive Auseinandersetzungen über die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit über Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem vermeiden. Zugleich verlagert die Indexmiete die Dynamik der Miete in ein formalisiertes Verfahren. Während ihrer Geltung sind Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem (§ 558 BGB) ausgeschlossen, und Anpassungen erfolgen – nach Maßgabe der gesetzlichen Voraussetzungen – über den Verbraucherpreisindex.

Die Mietpreisbremse gilt auch für die Indexmiete, soweit es die Ausgangsmiete betrifft. Eine zusätzliche Begrenzung der Indexanpassung hielt der Gesetzgeber damals ausdrücklich nicht für erforderlich, weil der Verbraucherpreisindex langfristig moderat stieg (BT-Drs. 18/3121, S. 34/35). Auch in den Jahren 2014 bis 2022 entwickelte sich der Verbraucherpreisindex in vielen angespannten Märkten weniger dynamisch als die Vergleichsmieten. Entsprechend galten Indexmietverträge über viele Jahre als Gewähr für nur geringe, nachvollziehbare Mietsteigerungen. DMB-Vertreter hoben 2021 die Vorhersehbarkeit, Transparenz und den Schutz vor „horrenden“ Mieterhöhungen als mögliche Vorteile hervor.<sup>5</sup>

Gerade deshalb ist die Signalwirkung der Reform problematisch. Auch wenn es in den letzten 25 Jahren nur zwei Jahre gab, in denen der nun vorgesehene Deckel überhaupt gegriffen hätte (2022 und 2023), wird der Eindruck gesetzt, Indexmieten seien grundsätzlich missbilligt und sollten künftig möglichst nicht mehr vereinbart werden. Damit wird eine bewährte, einfache und streitvermeidende Vertragsgestaltung unattraktiv gemacht, obwohl sie langfristig regelmäßig zu geringeren Steigerungen führt als Mieterhöhungen nach § 558 BGB, die bei einer Indexmiete gerade nicht zur Verfügung stehen.

Hinzu kommt, dass Indexmietverträge Mieter auch weitgehend vor Modernisierungsmieterhöhungen schützen. Bei vereinbarter Indexmiete ist die „Umlage“ von Modernisierungskosten nach § 559 BGB nur in engen Grenzen möglich, weil nur Modernisierungen berücksichtigt werden dürfen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Modernisierungsmieterhöhungen sind in der Praxis für Mieter häufig deutlich belastender als Indexanpassungen. Langfristig ist den Mietern daher nicht geholfen, wenn Indexmietverträge durch eine Deckelung bewusst unattraktiv gemacht werden und dadurch ausgerechnet diejenigen Schutzmechanismen geschwächt werden, die Erhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB bislang weitgehend ausschließen.

---

<sup>5</sup> myHOMEBOOK-Artikel „Indexmiete – was sie für Mieter und Vermieter bedeutet“ v. 21. April 2021.

Insgesamt sollte daher auf die Regelung verzichtet werden.

Wird an ihr festgehalten, sollte überlegt werden, ob der durch den Deckel abgeschnittene Teil „thesauriert“ werden darf, also in den Folgejahren nachgeholt werden kann.

#### **4. Zu Art. 1, Nr. 10, § 559c Abs. 1 Satz 1 BGB-E – vereinfachtes Verfahren**

Um sicherzustellen, dass das in § 559c BGB vorgesehene vereinfachte Verfahren auch künftig bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen anwendbar bleibt, soll die Wertgrenze vor dem Hintergrund der seit Inkrafttreten der Norm im Jahr 2019 eingetretenen Preissteigerungen auf 20.000 Euro angehoben werden.

Die Regelung ist zu befürworten, weil sie den Kostensteigerungen grundsätzlich Rechnung trägt. Da das vereinfachte Verfahren wegen struktureller Nachteile (insbesondere zeitliche Limitierungen, Abs. 2 und 3) in der Praxis recht wenig zur Anwendung kommt, sollte den Kostensteigerungen, die einer Modernisierung entgegenstehen, auch bei der „normalen“ Modernisierungsmieterhöhung entgegengetreten werden. Das betrifft die ebenfalls mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz geschaffenen Kappungsgrenzen zur Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung. Innerhalb von sechs Jahren darf sich die monatliche Miete infolge § 559 BGB höchstens um 3 Euro/m<sup>2</sup> erhöhen; liegt die Ausgangsmiete unter 7 Euro/m<sup>2</sup>, gilt eine Grenze von 2 Euro/m<sup>2</sup>. Die Festlegung erfolgte bewusst als starre Eurobeträge, um Mieter vorab abschätzen zu lassen, bis wohin ihre Miete im Höchstfall steigen kann (BT-Drs. 19/4672, S. 15). Diese auf Planungssicherheit zielende Statik blendet jedoch Preis- und Kostenentwicklungen aus und hat unmittelbare Folgen für die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen insgesamt. Aus unserer Sicht sollten die Kappungsgrenzen daher dynamisiert werden. Unabhängig davon halten wir starre Eurobeträge im BGB systematisch für wesensfremd.

#### **5. Zu Art. 1, Nr. 12, § 566 BGB-E – Kauf bricht nicht Miete**

Die vorgesehene Änderung, wonach in § 566 Abs. 1 BGB die Wörter „an einen Dritten“ gestrichen werden sollen, wird in Ansehung der Rechtsprechung des BGH (Beschluss vom 9. Januar 2019, VIII ZB 26/17) begrüßt. Sie schließt eine bislang praxisrelevante Regelungslücke, die bei der Veräußerung eines Miteigentumsanteils unter Miteigentümern dazu führen kann, dass der veräußernde Miteigentümer trotz Eigentumsverlusts Vermieter bleibt und damit ungewollte, für die Vertragsparteien regelmäßig fernliegende Vertragskonstellationen entstehen. Die daraus resultierenden Risiken – insbesondere unwirksame Kündigungen wegen fehlender Beteiligung oder Adressierung des weiterhin formell beteiligten (aber nicht mehr berechtigten) Vermieters – begründen erhebliche Rechtsunsicherheiten, die oft erst spät erkannt werden. Die Klarstellung, dass der veräußernde Miteigentümer auch in diesem Fall aus dem Mietverhältnis ausscheidet, erhöht die Rechtssicherheit und entspricht typischerweise dem Parteiwillen; der mögliche Wegfall eines Vermieters auf Gläubigerseite ist dabei regelmäßig hinnehmbar, zumal jedenfalls ein Eigentümer als Vermieter verbleibt und vergleichbare Veränderungen der Vermieterseite auch bei Veräußerungen an Dritte eintreten können.

#### **6. Zu Art. 1, Nr. 13, § 573 Abs. 4 BGB-E – Schonfristzahlung**

Um einen Gleichlauf zwischen fristloser und ordentlicher Kündigung herzustellen, sollen die Schutzmechanismen bei Zahlungsverzug, insbesondere die „vorprozessuale Schonfrist“ nach § 543 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB sowie die Kündigungssperrfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB, auch auf die

ordentliche Kündigung erstreckt werden. Dadurch soll verhindert werden, dass trotz rechtzeitiger Nachzahlung oder Übernahmeerklärung zwar die fristlose Kündigung ins Leere geht, das Mietverhältnis aber gleichwohl über eine ordentliche Kündigung beendet werden kann.

Der IVD sieht die geplante Ausweitung der Schonfristregelung auf ordentliche Kündigungen kritisch. Zwar ist das Ziel, Obdachlosigkeit zu vermeiden, ausdrücklich zu unterstützen. Solche Maßnahmen müssen aber nicht nur geeignet, sondern auch angemessen sein. Daran bestehen hier erhebliche Zweifel.

Eine gesetzliche Neuregelung erscheint schon deshalb nicht erforderlich, weil das geltende Recht Mieter bei unverschuldetem Zahlungsverzug bereits schützt. Die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB setzt eine schuldhaftige Pflichtverletzung voraus. Fehlt es daran, etwa bei verspäteten Sozialleistungen, scheidet eine ordentliche Kündigung regelmäßig schon nach geltendem Recht aus.

Zugleich droht die Reform, die Bedeutung pünktlicher Mietzahlungen zu relativieren. Der Eindruck, selbst erhebliche Rückstände blieben bei späterem Ausgleich letztlich folgenlos, schwächt die notwendige Verlässlichkeit im Mietverhältnis. Gerade Kleinvermieter sind jedoch auf laufende und pünktliche Mietzahlungen angewiesen und können Ausfälle regelmäßig nicht ohne Weiteres abfedern.

Hinzu kommt, dass Nachzahlungen häufig erst nach Klageerhebung erfolgen. Die Kosten bleiben dann in der Praxis trotz formaler Kostentragungspflicht des Mieters oft beim Vermieter hängen. Sollte der Gesetzgeber an der Regelung festhalten, sollte eine Heilung daher jedenfalls nur bis zur Rechtshängigkeit der Räumungsklage möglich sein.

Auch im Übrigen erscheint der Entwurf zu weit und zu unübersichtlich. Die vorgesehene Ausdehnung auf weitere Fallgruppen des Zahlungsverzugs erhöht die Komplexität und beeinträchtigt die Rechtssicherheit.

Die vorgesehene Fassung erscheint zudem kaum verständlich. Durch die zahlreichen Verweise auf andere Vorschriften ist der Norminhalt für einen durchschnittlichen Mieter oder Vermieter praktisch nicht nachvollziehbar. Dies erschwert die praktische Anwendung und reduziert die Rechtssicherheit, die das Gesetz eigentlich bieten sollte.

**Immobilienverband Deutschland IVD**  
**Bundesverband der Immobilienberater, Makler,**  
**Sachverständigen und Verwalter e.V.**  
**Präsident: Dirk Wohltorf**  
**Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth**  
**Littenstraße 10 • 10179 Berlin**  
**Tel.: 030 – 27 57 26 0**  
**[info@ivd.net](mailto:info@ivd.net)**  
**[www.ivd.net](http://www.ivd.net)**

**Lobbyregisternummer: R001210**